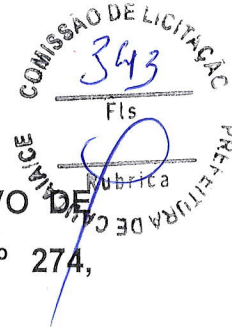




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA JOSÉ CUSTÓDIO SAMPAIO, Nº 274, PABUSSU, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**



**01. INTERESSADO:** MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**02. PROPRIETÁRIO:** ASSOCIAÇÃO DAS FILHAS DO CORAÇÃO IMACULADO DE MARIA

**03. OBJETIVO:** Determinação do *Valor Locativo* do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Patronato Pio XI, sito à Rua José Custódio Sampaio, Nº. 274, Pabussú, Município de Caucaia/CE.

**04. PRESSUPOSTOS:** Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliando, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

**05. VISTORIA:**

**5.1. Caracterização da Região**

Trata-se de zona urbana, residencial do bairro, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, energia domiciliar, rede telefônica, pavimentação das ruas em pavimento asfáltico e em pavimento poliédrico (calçamento).

**06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO:** A área do imóvel é em uma rua próxima a principal rua do bairro com pavimentação em pedra poliédrica, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, a de utilização para fins educacionais.

**07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:** Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída principal de 986,00m<sup>2</sup>, incrustada em terreno de formato retangular que tem aproximadamente 1.312,00m<sup>2</sup> de área total, de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

**CARACTERIZAÇÃO FÍSICA**

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 10(dez) salas de aula, recepção, secretária, refeitório, cozinha, sala de professor, depósito, 01(um) banheiro funcionário, circulação, pátio coberto, jardim com parque infantil, almoxarifado, despensa, lanchonete, sala de mecanografia, biblioteca, diretoria, 03(três) banheiros feminino e 2(dois) banheiros masculino, hall de saída, palco e jardim com praça e parque infantil.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA

## ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica e estrutura de madeira de lei; elevações em alvenaria e concreto armado; revestimentos em argamassa de cimento e areia (reboco) e cerâmico; piso cerâmico e cimentado rústicos; as esquadrias são com portas fichas e janelas tipo fichas, grades de ferro; pinturas com tinta látex; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação.

**08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS:** As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela *NBR – 14653-2*, onde estabelece que “a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor”.

**Terrenos** – “*Método Comparativo dos Dados de Mercado*” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

**Benfeitorias** - “*Método do Custo de Reprodução*”, (utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI – TCPO*, ii) *Revista Construção Norte - Nordeste*, bem como: iii) *apropriação de custos* e iv) *Critério de Ross-Heideck* para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação.

**Valor Locativo** - A determinação do *Valor Locativo* é feita a partir do *valor de reposição* do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

## 09. DETERMINAÇÃO DE VALOR

### Cálculos Avaliatórios:

#### Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por } m^2 - \text{Sefin})$$

$$Vt = 1.312,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 240,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 314.880,00$$

#### Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 986,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$$

$$Vb = \text{R\$ } 268.927,16$$

#### Valor Total do Imóvel

:  $VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias})$  onde:

$$VT = \text{R\$ } 314.880,00 + \text{R\$ } 268.927,16$$

$$VT = \text{R\$ } 583.807,16$$

#### Valor Locativo Mensal

$$VL = (VT \times i) / N \quad \text{onde}$$

$$VT = \text{R\$ } 583.807,16$$

$N = n^\circ$  de meses

$i = 13,00\%$  (*Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando*) logo:

VL = R\$ 583.807,16 x 0,13 / 12

VL = R\$ 6.324,58

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.325,00 / mês (seis mil, trezentos e vinte e cinco reais) por mês.

#### 10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Patronato Pio XI, sito à rua José Custódio Sampaio, Nº274, bairro Pabussu, município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

#### 11. FOTOS:

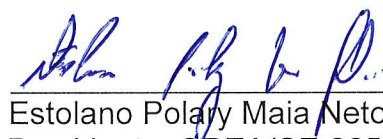





**12. DATAS:**

12.1. Da Vistoria. 22 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de dezembro de 2022.

  
Estolano Polary Maia Neto  
Presidente: CREA/CE 8652-D  
Matrícula nº 0892

  
Ana Marcela Alencar Gadelha  
Membro: Contr. Matrícula nº 56042

  
Francisco Jose Gouveia Soares  
Membro: Contr. Matrícula nº 0824.